

6. Обзор рынка недвижимости Екатеринбурга. АН «Рио-Люкс»
<http://ekat.riolux.ru/Article-obzor-rynka-nedvizhimosti-ekaterinburga..htm>
7. Рынок жилья на валютном допинге URL: <http://www.irn.ru/articles/38158.html>
8. МИР КВАРТИР - недвижимость без границ URL:http://move.su/mirkvartir_ru/
9. Газета.Ru – Жилплощадь/ URL: http://move.su/gazeta_realty/
10. ЕрмакС. Еще не тлен, но уже безысходность//Урал-Эксперт» № 47
23.11.2014. с.14.
11. Д. Яковенко Доступ к жилью открыт. //Эксперт №13 от 29.03.2015.
с..58.

Канд. техн. наук Н. Р. Степанова,

студент А. Е Шевелева

Уральский федеральный университет

имени первого Президента России Б. Н. Ельцина (Россия)

Планирование и регулирование экономического развития территорий в условиях кризиса и сохранения режима санкций (на примере ЖКХ)

На сегодняшний день в условиях кризиса и сохранения режима санкций, недостаточности бюджетных средств особенно актуальной является проблема планирования и регулирования экономического развития территорий в данных условиях. Актуальность проблемы состоит в том, что на протяжении времени в данную сферу вкладывалось ограниченное количество денежных средств, которых было недостаточно для удовлетворения потребностей в полном объеме. Один из путей решения проблемы – инвестирование в эту сферу. Анализ вопроса о привлечении инвестиций в сферу коммунального хозяйства

как вариант решения данной проблемы и является целью настоящей статьи. Для достижения поставленной цели необходимо решение следующих задач:

- выявление значения жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) в современных условиях;
- определение основных направлений деятельности ЖКХ, особенностей ЖКХ;
- рассмотрение приоритетных проблем в области ЖКХ, проблем финансирования данной сферы;
- определение мероприятий по оптимизации расходования средств на ЖКХ;
- проведение анализа существующих в отечественной и зарубежной науке подходов (деятельность правительства, зарубежный опыт организации ЖКХ);
- выявление перспектив развития и улучшения финансирования в ЖКХ.

Объектом исследования представленной работы являются финансовые отношения в стране. Предметом являются источники финансирования в области ЖКХ как фактор улучшения качества услуг.

В настоящей работе были использованы сравнительный, формально-логический, исторический и другие методы исследования.

В современном обществе жилищно-коммунальное хозяйство является одной из важнейших отраслей человеческой деятельности [1]. Рассмотрим источники финансирования в области ЖКХ как фактор повышения качества услуг в данной сфере. Согласно Нового энциклопедического словаря «Коммунальное хозяйство – совокупность предприятий, служб и хозяйств по обслуживанию населения городов, посёлков и сёл; в городах входит в состав городского хозяйства». В широком смысле жилищно-коммунальное хозяйство подразумевает под собой:

- газоснабжение;
- электроснабжение;
- теплоснабжение;

- энергоснабжение;
- водоснабжение (прокладка, ремонт труб, канализация);
- лифтовое хозяйство;
- компьютерная и телефонные сети;
- вывоз мусора;
- системы пожарной безопасности;
- капитальный ремонт зданий, систем, коммуникаций и т. д. [2, с. 19–20]

Без всего вышеперечисленного просто невозможно существование человека и существование производства.

Выделим несколько особенностей ЖКХ: оно носит монополистический характер, использование предоставляемых услуг происходит на постоянной основе, регулирование цены на услуги – прерогатива государства, сфера имеет сравнительно небольшие потребности по проектам реконструкций и т. д.

Среди источников финансирования коммунального хозяйства выделяют следующие: бюджет (целевые программы, региональные фонды), внебюджетные средства (кредиты, международные фонды, гранты), территориальный бюджет – местный приблизительно 70 %, региональный приблизительно 30 %, средства, получаемые жилищно-коммунальными предприятиями за реализацию своих услуг и продукции юридическим и физическим лицам, средства предприятий на содержание принадлежащих им жилищно-коммунальных объектов [2, с. 21–22].

ЖКХ обеспечивает комфортное проживание человеку. В этой сфере возникает ряд сложных вопросов, которые в условиях кризиса становятся наиболее актуальными. Данные вопросы являются сдерживающим фактором на пути совершенствования качества предоставляемых услуг. Самым острым из этих вопросов является вопрос о системе финансирования в сфере ЖКХ.

До проведения реформы ЖКХ из бюджета поступает основная доля финансовых ресурсов, необходимых для развития данной отрасли. Средства финансирования распределяются неодинаково. Так, полностью финансируется дорожное хозяйство, освещение и уборка территорий, озеленение. В сферу

ЖКХ средства поступают в виде дотаций на капитальные вложения, на оплату работ, на возмещение разницы в ценах на услуги. Плачевное состояние данной отрасли связано с отсутствием отлаженной системы контроля над денежными средствами, выделяемыми бюджетами.

Долгое время ЖКХ осуществляло работу на основе модели, при которой затраты на воспроизводство несло государство при наименьшем участии населения. Каковы же причины кризиса данной отрасли? Низкие инвестиции в данную отрасль, системы, требующие полной замены или капитального ремонта, устаревший жилой фонд, недостаточность государственного финансирования. Официальные власти также считают, что преодолеть кризис можно, изменив систему финансирования. Сегодня данная политика – одно из ключевых направлений ЖКХ. По мнению экспертов, инвесторов останавливает слишком долгий период вложения средств, ведь вкладывать нужно много и сразу, а возврат этих средств начнется через несколько лет, и полностью завершится только через десятки лет. При нестабильности экономической ситуации в стране, учитывая риски, такие вложения невозможно осуществлять. Можно выделить еще одну сложность в привлечении инвесторов – это высокий процент просрочки по оплате услуг ЖКХ, и как следствие, непредсказуемость финансовой модели.

На сегодняшний день в РФ проводится реформа ЖКХ, которая заключается в привлечении инвестиций в данную сферу. Основные положения реформы: формирование системы заключения инвестиционных договоров в целях привлечения инвестиций в сферу ЖКХ; контроль над целевым использованием инвестиций; проведение кадровой политики; контроль тарифов; привлечение организаций и предприятий для управления и обслуживания объектов ЖКХ; использование новых материалов и оборудования, которые соответствуют запросам населения. Сочетание различных источников финансирования приведет к улучшению в сфере ЖКХ, поспособствует повышению инвестиционного участия в данной сфере и, как следствие улучшится уровень услуг. Дмитрий Медведев в 2014 г. подписал

Постановление Правительства РФ «О мерах по снижению рисков частных инвестиций и развитию государственно-частного партнёрства в сфере ЖКХ». Вот что пишет по этому поводу официальное издание правительства Санкт-Петербурга «Петербургский дневник»: «Председатель правительства Дмитрий Медведев подписал распоряжение, по которому в ЖКХ должны быть привлечены частные инвестиции. Об этом сообщает пресс-служба кабинета министров РФ. К 2016 г., согласно документу, должны быть на основе концессионных соглашений переданы частным операторам государственные и муниципальные предприятия с неэффективным управлением. Речь идет о тех предприятиях, у которых доля участия государства составляет не более 25 %. Кроме того, распоряжение дает возможность усилить контроль за привлечением частных инвестиций в ЖКХ» [3].

Следует взглянуть на зарубежный опыт организации ЖКХ. Обратимся к политике, которую проводили Франция, Венгрия, Словакия, Румыния, Польша, Финляндия и другие страны в рамках реформирования государственного сектора экономики. Данная политика носит название «Политика приватизации». При этом под приватизацией понимается передача частным лицам, помимо собственности, еще и контроля над ней, то есть используются такие методы приватизации, как продажа акций, частные инвестиции в государственные предприятия, выкуп предприятий частными лицами, а также происходит передача государственных предприятий частным лицам. Акцентируем внимание на политике приватизации предприятий сферы ЖКХ. На сегодняшний день правительства данных стран продолжают вести поиск вариантов передачи коммунальных служб из государственного сектора в частный [4].

В *Скандинавских странах* преобладает бюрократия и сильный общественный контроль. Для получения качественных социальных услуг население согласно с высокими налогами.

Англия. Для Англии характерен перевод и объединение муниципальных водоканалов и, как следствие, их приватизация, перед которой государство

списывает все долги коммунальных предприятий и обеспечивает функционирование и работоспособность имущества.

В *Германии* отлажена система, при которой существует несколько коммунальных предприятий, часть из которых являются полностью частными, а потребитель выбирает наиболее выгодного. Тарифы устанавливаются коммунальными предприятиями, а не политиками. Происходит отказ от монополии централизованной системы теплоснабжения.

Итак, по мнению зарубежных экспертов, для наиболее успешного функционирования и экономического развития территорий следует проводить политику привлечения частных инвестиций в сферу ЖКХ, что поможет модернизировать и реконструировать объекты в области коммунальной инфраструктуры. Считается, что в российских условиях возможен вариант применения зарубежного опыта. Во-первых, это создание эффективных механизмов регулирования монополии. Далее, это создание конкуренции на рынке ЖКХ, контроль собственников жилья, привлечение частного капитала в сферу коммунальных услуг. Как заинтересовать частных инвесторов? Инвестиция – это финансовое вложение, а инвестор, в свою очередь, рассчитывает получить в итоге прибыль. Инвестор имеет право на льготы, за это он должен инвестировать деньги в объекты коммунальной инфраструктуры. В случае взаимодействия с иностранными инвесторами, в отрасль ЖКХ будут внедряться новые технологии. Поскольку реформация должна проходить при минимальном использовании бюджетных средств, должны быть приняты меры по привлечению в отрасль частных инвестиций [5].

Существует ряд форм государственно-частного партнерства: договор на управление, сервисный контракт, концессия, соглашения, полная приватизация. У каждой из форм – своя степень риска между партнерами, инвестиционная ответственность. Сегодня в России объекты ЖКХ реализуются следующим образом: создание управляющих компаний совместно с инвесторами, заключение долгосрочных договоров аренды с условием модернизации имущества (концессия), договоры подряда на реконструкцию и строительство,

инвестиционные контракты. Для инвестора условия реализации проектов должны учитывать минимальные экономические и правовые риски.

Вышеупомянутые концессионные соглашения дают возможность привлечения частного капитала в строительство и реконструкцию таких объектов, как объекты по передаче электрической и тепловой энергии, гидротехнические сооружения, системы коммунального хозяйства (тепло-, водо-, газо- и энергоснабжение, водоотведение, очистка сточных вод, переработка и утилизация (захоронение) бытовых отходов, объекты для освещения территорий, для благоустройства территорий). У инвестора-концессионера появляются права собственности на объект концессионного соглашения. Инвестор получает право пользования имуществом на определенный срок, при этом запрещается передача в залог, изменение назначения объекта, расторжение соглашения может происходить только в судебном порядке. У инвесторов отсутствует интерес к малым городам, так как присутствует риск невозврата средств, преобладает несбалансированность тарифов. По мнению экспертов, инвестор заинтересуется таким проектом, если будет уверен, что тарифы обеспечат нормальную рыночную доходность, позволят вернуть вложенные средства, как это происходит в странах Европы. Считается, что чем медленнее рост тарифов, тем меньше инвестиций. По словам экспертов, необходимо качественно подготовить программы по регионам, чтобы проект заработал. Основное, что нужно инвесторам, – стабильность, гарантии, в том числе и на федеральном уровне [6].

Итак, как считают эксперты, коммунальное хозяйство в ближайшее время может стать привлекательным сектором для малого и среднего бизнеса, благодаря гарантированному спросу и государственной поддержке.

Считается, что приход инвесторов может обеспечить принятие в России необходимой нормативной базы, создающей благоприятные условия для привлечения частных инвестиций в рассматриваемую отрасль. Это позволит инвесторам, рискующим получить убыток на свои вложения, не обращаться

внимания на инфляцию и постоянный рост тарифов на коммунальные услуги, которые их отпугивают.

Премьер министр Дмитрий Медведев подписал распоряжение о привлечении частных инвестиций. К 2016 г. правительство должно обеспечить передачу некоторым частным операторам на основе концессионных соглашений объектов ЖКХ всех предприятий с неэффективным управлением. На всей территории страны начнут действовать долгосрочные тарифы, максимально защищенные от изменения в течение пяти лет, и будут неизменными в течение этого времени, что даст возможность качественного планирования. По мнению В. В. Путина, переход на долгосрочные концессионные соглашения, частные инвестиции – это перспективная модель, как для бизнеса, так и для государства, и все это должно оздоровить сферу ЖКХ.

Литература

1. Проблемы реформирования жилищно-коммунального хозяйства: монография / А. М. Платонов, Н. Р. Степанова. Екатеринбург: УГТУ-УПИ, 2008. 116 с.
2. Организация и управление жилищно-коммунальным хозяйством: учебное пособие / М. Н. Кондратьева. Ульяновск : УлГТУ, 2009. 160 с.
3. Цит. по изданию «Петербургский дневник». URL: <http://www.spbdnevnik.ru/news/2014-11-20> (дата обращения: 18.02.2015).
4. Зарубежный опыт организации ЖКХ URL: <http://socialexpo.ru/index.php?page=zarubezhnyj-opyt-organizatsii-zhkh>
4. Сайт «Социал Экспо» URL: <http://socialexpo.ru/index.php> (дата обращения: 20.02.2015).
5. Википедия. URL: <https://ru.wikipedia.org/wiki> (дата обращения: 19.03.2015).

6. Управление корпоративной собственностью предприятий инвестиционно-строительного комплекса / С. В. Макарова, Н. Р. Степанова. Екатеринбург: УГТУ-УПИ, 2009. 189 с.

Аспирант Н. С. Дмитриева

Уральский федеральный университет

имени первого Президента России Б. Н. Ельцина (Россия)

**Реализация мер жилищной политики по обеспечению
граждан России
доступным и комфортным жильём.**

Президентом России поставлена задача по обеспечению граждан доступным и комфортным жильём. В 2014 году на территории РФ построено 83,6 миллиона квадратных метров жилья. Это на 14 % больше рекордного показателя советского времени (73 млн.кв.м) и на 13 миллионов квадратных метров превышает плановый показатель.

Руководством страны перед Министерством строительства и ЖКХ России поставлена сложная задача по повышению доступности жилья для граждан. Специально для решения данной задачи утверждена программа «Жилье для российской семьи». Результатом реализации программы станет строительство дополнительных 25 миллионов квадратных метров жилья эконом класса по цене не более 35 тысяч рублей за квадратный метр.

На сегодняшний день уже 65 регионов включились в реализацию программы с общим объемом ввода жилья более 19 миллионов квадратных метров.

В целях обеспечения поддержки развития института жилищной кооперации как альтернативного способа приобретения жилья гражданами